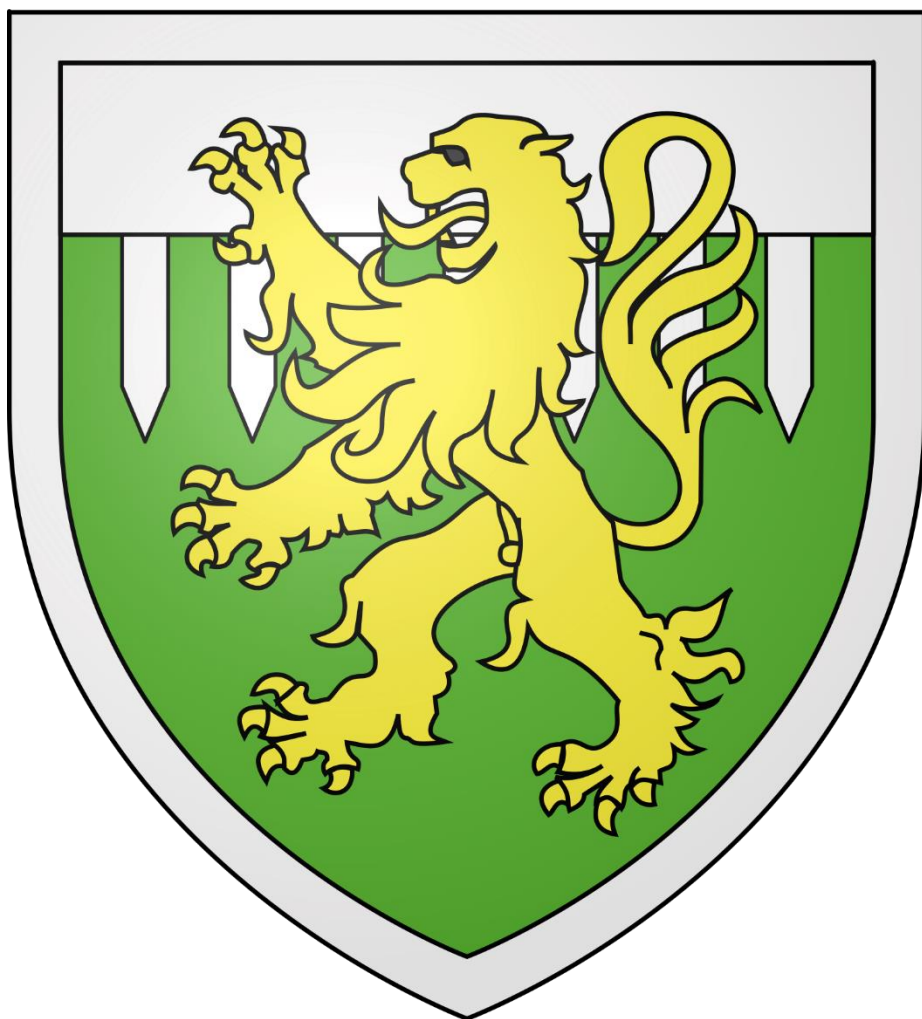


Urbanisme

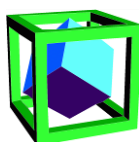


Hautot-sur-Mer

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé par le conseil municipal le 29 février 2024

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

PREAMBULE

La commune d'Hautot-sur-Mer est composée de 3 entités urbaines **Hautot, Petit-Apperville** et **Pourville-sur-Mer**. Cette commune du littoral normand est caractérisée par des paysages remarquables aux typologies contrastées que sont :

- La vallée de la Scie et les coteaux boisés
- Le front de mer et la bande littorale
- Le plateau agricole du pays de Caux

D'une commune agricole, Hautot-sur-Mer devient au XIX^{ème} une **station balnéaire** qui séduira de nombreux artistes comme Claude MONET. Aujourd'hui encore, la commune préserve la **qualité de son cadre de vie** et la **proximité de Dieppe** la place dans une situation stratégique.

Mais Hautot-sur-Mer comme de nombreuses communes littorales voit son nombre d'habitants diminuer, malgré les équipements et les services existants sur le territoire. Face à cette érosion des dynamiques, Hautot-sur-Mer souhaite s'engager à **inverser les tendances et afficher une image attractive en valorisant ses atouts et son histoire**.

Dans les années à venir, Hautot-sur-Mer va poursuivre trois objectifs :

- Valoriser ses atouts paysagers naturels ou urbains
- Renforcer l'accueil de nouveaux habitants
- Dynamiser la vie locale en pérennisant et en renforçant les équipements, les services et les activités présentes sur le territoire



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Hautot-sur-Mer présente le **projet de la commune pour les 10 prochaines années**, selon les grandes orientations suivantes :

1^{er} axe : Préserver et valoriser les qualités environnementales, paysagères et urbaines d'Hautot-sur-Mer

- O-1 /** Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales
- O-2 /** Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau
- O-3 /** Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appesville
- O-4 /** Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région

2^{ème} axe : Retrouver un dynamisme démographique

- O-5 /** Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants
- O-6 /** Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants
- O-7 /** Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain
- O-8 /** Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire

3^{ème} axe : Pérenniser l'activité et l'attractivité d'Hautot-sur-Mer

- O-9 /** Renforcer les équipements, les services et les loisirs
- O-10 /** Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer
- O-11 /** Proposer une image qualitative et attractive du territoire
- O-12 /** Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville
- O-13 /** Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire

1^{ER} AXE : PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET URBAINES D'HAUTOT-SUR-MER

O-1/Préserver et valoriser les grandes entités paysagères et environnementales

Préserver et développer la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire

Le PLU pose les principes de la **préservation de la trame verte et bleue**, garante de la qualité du cadre de vie :

- Protection des grands **réservoirs de biodiversité** : bois d'Hautot, vallée de la Scie, etc.
- Maintien des **coupures d'urbanisation**
- Maintien de la fonctionnalité des **corridors écologiques**
- Préservation du **patrimoine naturel**, relais de déplacements écologiques (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues).

Le PLU encourage les actions de **réhabilitation, de reconquête et de développement de la trame verte et bleue**, afin d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire (par exemple : remplacement des chênes rouges du Bois d'Hautot par des essences locales, suppression des peupleraies en zone humide, mise en valeur du gabion du conservatoire du littoral, etc.).



Les espaces identifiés au titre de la zone Natura 2000, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, des sites inscrits, des espaces naturels sensibles et les périmètres de protection du captage de Petit-Apperville recouvrent largement les réservoirs et corridors de biodiversité localisés à Hautot-sur-Mer. Ces espaces devront faire l'objet d'une vigilance particulière dans le projet d'urbanisme communal.

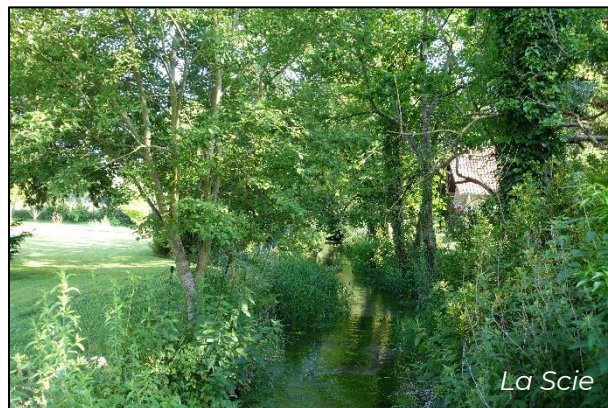
Préserver la diversité paysagère de la vallée de la Scie et de ses coteaux, lieu de rencontre des paysages du plateau avec le littoral

La vallée de la Scie creuse le plateau cauchois à l'approche du littoral, favorisant une pénétration des paysages maritimes à l'intérieur des terres. Le PLU protège les **espaces remarquables du littoral** de la vallée de la Scie (à Hautot-sur-Mer : zones humides, landes à ajoncs et boisements maritimes).

Les **franges des urbanisations** proches de ces espaces remarquables feront l'objet d'une attention particulière (développement des lisières végétales, soin aux matériaux de façade et de couverture, limitation des gabarits bâtis).

Protéger les zones humides

Les zones humides d'Hautot-sur-Mer sont situées dans la basse vallée de la Scie, entre Pourville et Petit-Apperville, puis au Plessis jusque Saint-Aubin-sur-Scie. Les conditions hydrologiques et chimiques constituent un milieu propice à un développement extraordinaire de la vie végétale et animale. En outre, elles rendent de nombreux services : épuration de l'eau, atténuation des crues, soutien d'étiage, etc.



Gérer la transition entre les différentes entités paysagères de manière qualitative

La commune bénéficie d'une **belle diversité paysagère** avec le front de mer, la vallée de la Scie, les coteaux boisés et le plateau cauchois. C'est un atout formidable, face à la relative monotonie du plateau continental, à valoriser dans le cadre du projet d'Hautot-sur-Mer : **affirmation des différentes identités paysagères, soin des espaces de transition, respect des vues panoramiques** englobant plusieurs entités paysagères, etc.

Promouvoir une liaison douce, écologique et pédagogique reliant Pourville et Petit-Appeville le long de la Scie, en collaboration avec le conservatoire du littoral

Ce nouveau sentier d'un peu plus d'un kilomètre en rive droite de la Scie (côte du Pâtis) permettra de poursuivre le liaisonnement entre Petit-Appeville et Pourville, et tout en offrant de nouvelles ouvertures visuelles sur la Scie et la vallée.

Projets liés : restauration de la grange Monet / ouverture du gabion du conservatoire du littoral au public.

O-2 / Renforcer l'identité de clos-masure du bourg d'Hautot et le caractère rural du plateau

Préserver le caractère agricole et rural du plateau et du bourg, en interdisant le mitage des terres agricoles et en favorisant les nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine

Le bourg d'Hautot et la partie sud des Pâtis Doux sont implantés en limite du plateau. Ces urbanisations marquent la limite entre le vaste plateau agricole du Pays de Caux et le territoire sous influence littorale (embouchure de la vallée de la Scie, bois d'Hautot, front de mer, etc.).

Le PLU prône les **modes de développement et de renouvellement urbains permettant de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols**. La priorité est donnée aux opérations de construction à l'intérieur des enveloppes urbaines. Pour autant, les opérations en extension du bourg ne sont pas proscrites, dans la mesure où elles permettent d'assurer un développement d'appui si les opérations de densification ne sont pas suffisantes. Ces extensions devront rester strictement limitées aux besoins de la commune, et devront faire l'objet d'une vigilance quant à leur insertion dans les grands paysages du plateau (recréation de talus cauchois, attention à la qualité architecturale).

Maintenir les coupures urbaines existantes, particulièrement lorsqu'elles sont caractéristiques du paysage historique du Pays de Caux (haies des clos-masures, talus plantés, etc.)

A Hautot-sur-Mer, l'urbanisation ancienne du plateau s'étirait autour de la rue de la Mairie, de la rue du Cabaret et de la rue Grimaldi, sous la forme de grappes bâties séparées par des talus plantés et des vergers. Si ces derniers ont presque entièrement disparu, les implantations végétales encore présentes (notamment les vestiges des talus ceinturant les anciennes fermes cauchoises) participent à la matérialisation des **coupures qui animent les paysages urbains traditionnels**.



Chemin creux dans le bourg

Protéger le patrimoine bâti du plateau cauchois

Les constructions du plateau figurent parmi les plus anciennes de la commune : châteaux, manoirs et anciennes fermes. Le PLU veille à la qualité des interventions sur les **constructions remarquables** (composition des volumes et des façades, rythmes, nature des matériaux, etc.), afin qu'elles continuent d'agrémenter les paysages urbains de leur présence.

Valoriser et préserver la biodiversité et les usages du Bois d'Hautot

Le Bois d'Hautot, reconnu à de nombreux titres (ZNIEFF, Natura 2000, espace naturel sensible, espace remarquable du littoral), est l'un des **principaux poumons verts à l'ouest de Dieppe**. Il est géré au titre d'un partenariat entre le Département de la Seine-Maritime et le Conservatoire du littoral pour la gestion et la valorisation de ses terrains.

Au-delà de la simple protection du boisement, le PLU encourage l'amélioration de ses fonctionnalités environnementales et sociales : maîtrise des phénomènes d'érosion, éradication des essences végétales exogènes, mise en place de signalétique pédagogique des sentiers de découverte, confortement et mise en valeur des vestiges du château des Hotot, etc. (sous réserve de compatibilité avec la réglementation inhérente au domaine public du Conservatoire du littoral et d'actions du plan de gestion du site d'intervention du Conservatoire du littoral et espace naturel sensible).



O-3 / Proposer un développement urbain respectueux de l'identité du territoire à Petit-Appeville

Préserver et mettre en valeur le tissu urbain caractéristique en favorisant le renouvellement et la réhabilitation du bâti ancien, particulièrement dans le cœur de village

Petit-Appeville s'est développé autour de deux noyaux d'urbanisation aux caractéristiques distinctes : en fronts bâtis alignés le long de la route de Dieppe et de manière plus espacée dans le secteur de l'église. Au fil des ans, le village a pris de la consistance, jusqu'à ne plus former qu'une seule et unique entité aujourd'hui.



Pour un village bien constitué comme Petit-Appeville, la priorité est donnée aux opérations de **renouvellement et la réhabilitation du bâti ancien**. Pour autant, les opérations en extension ne sont pas proscrites, dans la mesure où elles permettent d'assurer un développement d'appui si les opérations de densification ne sont pas suffisantes. Ces extensions devront rester strictement limitées aux besoins de la commune, et devront faire l'objet d'une vigilance quant à leur insertion paysagère.

Les **franges des urbanisations** proches des espaces remarquables du littoral feront l'objet d'une attention particulière (développement des lisières végétales, soin aux matériaux de façade et de couverture, limitation des gabarits bâtis), en particulier pour les projets en extension qui devront être particulièrement maîtrisés.

Le PLU veille à la préservation des **constructions anciennes remarquables**, en imposant le respect de leurs principales caractéristiques (composition des volumes et des façades, rythmes, nature des matériaux, etc.).

Accompagner un renouvellement urbain respectueux des formes urbaines traditionnelles et favorable au développement et au maintien d'une ambiance de village, notamment par la mixité fonctionnelle du bâti

Le PLU veille à perpétuer le contraste entre les **fronts bâtis** de la route de Dieppe, où s'est développé l'essentiel des fonctions commerciales de la commune, et l'**ambiance de village plus jardinée** des arrières de Petit-Appeville, qui concentre la plupart des équipements publics au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel.

O-4 / Affirmer l'image balnéaire de Pourville, vitrine de la commune sur la région

Conforter le caractère maritime du front de mer et préserver le littoral pour son intérêt collectif et paysager

Le front de mer est en grande partie urbanisé, avec le village de Pourville, station balnéaire réputée de la région normande, et le secteur Jean Marchand, en entrée de la ville de Dieppe. Le PLU veille à **maintenir la qualité urbaine et l'ambiance littorale** de ces espaces.

Les **espaces encore naturels** de la bande littorale, ainsi que les **franges et coupures d'urbanisation** autour des urbanisations littorales, sont protégés par le PLU, afin de maintenir leurs valeurs paysagères et l'écosystème qui s'y est développé.

Protéger le patrimoine bâti balnéaire

Les villas balnéaires de Pourville sont emblématiques de l'image d'Hautot-sur-Mer. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, afin de maintenir la justesse de leur expression architecturale : composition des volumes et des façades, rythmes, nature des matériaux, décorations, etc.

Encourager la diversité des fonctions urbaines

Pourville est un lieu de villégiature où se sont développés de nombreux services : équipements de sports et de loisirs, cabanes de plage, hôtels, restaurants, commerces, etc.

Le PLU incite et concourt au maintien et au développement de cette mixité de fonction, dont bénéficient les visiteurs et les résidents.



2EME AXE : RETROUVER UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

O-5 /Maintenir les populations en place et renforcer l'accueil de nouveaux habitants

Stabiliser la démographie communale, en prévoyant la construction d'une dizaine de nouveaux logements par an dans les prochaines années

La commune d'Hautot-sur-Mer mobilise le foncier nécessaire à la réalisation d'environ **100 nouveaux logements** dans les 10 prochaines années.

Cette offre en nouveaux logements devrait permettre de stabiliser le niveau de population d'Hautot-sur-Mer autour de **1 950 habitants**, sous réserve que les équilibres entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants ne subissent pas de bouleversement (en cas de mutations importantes – avec par exemple la conversion massive en résidences secondaires, une réévaluation de cet objectif devra être opérée).

Concilier cette relance de la production de logements avec une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles

Pour rappel, au cours de la décennie passée, l'urbanisation s'est développée sur une dizaine d'hectares pour une soixantaine de logements produits (1,1 ha en densification et 8,7 ha en extension urbaine). Cette production s'est avérée insuffisante à maintenir la démographie communale, avec la perte d'environ 80 habitants.

L'ambition de la ville est de produire plus de logements dans les 10 prochaines années, en cohérence avec l'importance assignée à Hautot-sur-Mer par le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux (une centaine de logements en 10 ans), mais en réduisant d'un peu plus de 50% la consommation de surfaces naturelles ou agricoles par rapport à la décennie passée. Ainsi, la surface totale des **zones en extension de l'urbanisation ne devra pas dépasser 4 hectares** dans le PLU.

Afin de parvenir à cet objectif, le PLU demandera une **densité minimale de 20 logements / hectare pour les zones en extension de l'urbanisation**.

Développer l'urbanisation en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain en priorité dans l'enveloppe urbaine

En accord avec la loi littoral et le SCOT qui en précise la déclinaison locale, le PLU privilégie l'**intensification urbaine des villages d'Hautot, Pourville et Petit-Apperville**, et encourage le **comblement raisonné des dents-creuses des secteurs déjà urbanisés du Bas d'Hautot, du Quesnot, des Pâtis Doux et du Plessis**.

La mobilisation des disponibilités foncières existantes au sein de ces urbanisations (dents-creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation et friches) devra se faire dans le **respect de leur identité** (caractère rural à Hautot, aux Monts / Porte de la Plaine, au Quesnot et au Plessis, plus urbain à Petit-Apperville et ambiance balnéaire à Pourville et aux Pâtis Doux) et en maintenant leur indépendance.

Ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité du tissu urbain de Petit-Apperville

La capacité d'aménager et de construire au sein de l'enveloppe urbaine n'étant pas suffisante pour répondre au besoin en logements (dents-creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation, friches et résorption de la vacance), le PLU prévoit des ouvertures à l'urbanisation.

Petit-Apperville est aujourd'hui l'urbanisation principale d'Hautot-sur-Mer, où se côtoient une densité importante d'habitants, la majorité des équipements communaux et des commerces.



L'ambition de la ville est d'attirer la majorité du développement résidentiel et d'équipements publics à Petit-Appesville, afin que les nouveaux Hautotais et Hautotaises puissent profiter des atouts offerts par le site (commerces, équipements, mobilités).

O-6 / Promouvoir un développement cohérent et adapté aux besoins des habitants

Favoriser la création de logements adaptés aux besoins du territoire et des populations, notamment en matière d'accueil des jeunes familles et des jeunes décohabitants

L'objectif principal du PLU est d'accueillir des **jeunes couples et des familles**, afin de rajeunir la population communale qui a connu un fort vieillissement ces dernières années.

La capacité à garder les jeunes adultes lors de leur première recherche de logement est capitale pour une commune comme Hautot-sur-Mer, où le coût du logement est attisé par la pression foncière et touristique.



Le PLU encourage la construction de logements ciblés pour les jeunes couples avec enfants : par exemple, en produisant des logements en accession à la propriété à coût raisonnable ou des logements locatifs.

Développer une offre en logements qui puisse répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle, et faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune

Le PLU entend également répondre aux **besoins de mixité sociale et intergénérationnelle** des populations résidentes, en encourageant une production diversifiée de logements qui corresponde à leur niveau de ressources (maisons et appartements, de tailles diverses, en accession ou en location, notamment sur la zone des « Prés Salés »).



Cette offre plurielle doit être apte à répondre aux attentes des individus tout au long de leur parcours de vie : premier logement à l'entrée dans la vie active, vie en couple, arrivée des enfants, mariage / séparation / reconstitution familiale, départ des enfants à la transition de l'adolescence à l'âge adulte, vieillissement, etc. Toutes les étapes ne sont pas systématiques, mais les situations de ce que l'on nomme le parcours résidentiel sont nombreuses, avec des attentes différentes en matière de logements.



La construction de logements adaptés ou adaptables au handicap est encouragée, afin d'augmenter la résilience du parc de logements aux aléas de la vie : logements accessibles ou logements « évolutifs » pouvant être facilement transformés en logements accessibles (conception adaptée des circulations extérieures, de la structure des immeubles et des réseaux de fluides).



Compenser la captation des logements par les résidences secondaires

Pour une commune comme Hautot-sur-Mer, les résidences secondaires représentent une composante substantielle de l'économie touristique, et captent une part importante des constructions neuves, des opérations de réhabilitation et des mutations immobilières.

Ce phénomène doit être anticipé dans le PLU d'Hautot-sur-Mer, d'autant que la crise sanitaire liée au coronavirus a largement aiguisé l'appétit des Français pour ce type d'hébergement.

Garantir l'accès aux réseaux de communications électroniques dans le cadre du renouvellement et du développement urbain

Toutes les opérations de constructions nouvelles, qu'elles soient en renouvellement et en développement urbain, devront être raccordées à la fibre optique.

O-7 / Promouvoir la qualité du cadre bâti dans les modes de développement urbain

Promouvoir les formes urbaines et les typologies limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain

Le PLU porte une attention forte à la qualité de l'urbanisation, et notamment au respect des différentes ambiances urbaines (caractère rural à Hautot, aux Monts / Porte de la Plaine, au Quesnot et au Plessis, plus urbain à Petit-Apperville et ambiance balnéaire à Pourville et aux Pâtis Doux).

La densification doit être opérée en recherchant la cohérence des implantations, des gabarits et des formes architecturales, en respectant les fronts bâtis constitués, en conservant les talus et les cavées, en maintenant les ambiances jardinées existantes, en maîtrisant la qualité et l'homogénéité des matériaux et en soignant la qualité des clôtures.

L'importance de la végétation dans les paysages urbains est soulignée. En particulier, les parcs les plus significatifs seront préservés.

La zone dite des « Prés salés » est définie en continuité du tissu urbain de Petit-Apperville. La fixation d'un objectif de densité ambitieux permet d'optimiser l'utilisation de ces terrains et de lutter efficacement contre l'étalement urbain (rupture avec les logiques anciennes d'étalement extensif de l'urbanisation, au profit d'un aménagement urbain plus vertueux et économe en foncier).

Favoriser le renouvellement et la densification des secteurs proches des centres, des services et des commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques

En raison de sa proximité avec les commerces et les équipements, et grâce à ses caractéristiques urbaines de densité et de mixité, le cœur de Petit-Apperville est le lieu privilégié pour le développement d'opérations d'intensification urbaine offrant, à l'échelle d'Hautot-sur-Mer, le plus d'alternatives à l'usage de l'automobile.



Favoriser la construction et l'amélioration du bâti pour un habitat durable à faible empreinte écologique qui utilise et développe de nouveaux moyens d'économie d'énergie

En France, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des occupants ont froid dans leur logement. Face à ces chiffres, l'état a engagé un vaste plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

La commune d'Hautot-sur-Mer s'inscrit dans cette dynamique, en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cela concerne bien sûr les nouvelles constructions, mais aussi les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère.

O-8 / Prendre en compte les risques et les nuisances qui s'appliquent au territoire

Prendre en compte les risques naturels, notamment dans le cadre d'extensions urbaines

Hautot-sur-Mer est soumis aux aléas naturels suivants :

- Inondation par submersion marine, par débordement de cours d'eau, par remontée des nappes d'eau souterraines et par ruissellement
- Effondrement de cavités souterraines
- Eboulement de falaise
- Retrait / gonflement des argiles

Toutes les opérations de constructions nouvelles et toutes les interventions sur les constructions existantes devront prendre en compte ces aléas et tendre vers une réduction des risques – ou tout du moins une non-aggravation.



Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels

Afin de réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations, le Syndicat de Bassins Versants Saône Vienne Scie et Conservatoire du Littoral, en lien avec la commune, envisagent d'aménager des ouvrages de lutte contre les inondations.

D'une manière générale, le PLU exige que les projets gèrent leurs eaux pluviales sur leur terrain d'assiette, afin de ne pas aggraver les ruissellements.

3EME AXE : PERENNISER L'ACTIVITE ET L'ATTRACTIVITE D'HAUTOT-SUR-MER

O-9 / Renforcer les équipements, les services et les loisirs



Renforcer le rôle structurant des équipements dans l'espace urbain et leur rôle de vecteurs du vivre ensemble et d'attractivité du territoire

Hautot-sur-Mer s'est doté d'une **belle offre en équipements**, concentrés à Petit-Appeville et à Pourville : scolaires, sportifs, culturels, cultuels, associatifs, touristiques, commerces et services.

Le projet d'urbanisme communal est construit de manière à tirer le meilleur parti de cette situation, avec plus de la moitié du potentiel de développement résidentiel positionné à Petit-Appeville.

Renforcer la qualité et l'accessibilité des espaces publics notamment pour valoriser les commerces et renforcer leur attractivité

Grâce à un **maillage viaire et piétonnier bien développé**, les équipements communaux sont facilement accessibles à l'ensemble des habitants de la commune et favorisent l'animation locale. Lors des opérations de construction ou de renouvellement urbain, ainsi qu'à l'occasion de toute requalification importante des espaces publics, ce maillage devra être conforté.

Mettre en œuvre la réhabilitation de l'Espace de la mer et promouvoir son rayonnement

L'Espace de la mer constitue un point de mire sur la digue-promenade pour les activités de plaisance de Pourville-sur-Mer. Son réaménagement est souhaité dans le cadre du réaménagement global du front de mer.

Programmer les équipements qui puissent répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain

L'objectif est d'accompagner l'évolution de la population hautotaise et de ses besoins, par la création de nouveaux équipements publics. Il peut s'agir par exemple, d'une nouvelle salle d'activités sportives et associatives, d'un pôle de santé ou des locaux des services techniques ...



O-10 / Pérenniser et développer l'activité sur le territoire d'Hautot-sur-Mer

Pérenniser l'activité des commerces et des services de proximité, notamment à Petit-Appeville, en sécurisant et en apaisant la circulation au sein du bourg

La commune est attentive au maintien d'une offre en commerces et services adaptés aux besoins des habitants. Mais elle souhaite aussi que le dynamisme démographique porté par le PLU puisse permettre d'**étoffer cette offre de proximité**.

La **maîtrise du trafic automobile** au droit des commerces est une condition à son bon fonctionnement. La commune poursuivra les efforts d'apaisement de la circulation au sein des zones urbaines.



Renforcer l'attractivité des commerces et des services de tourisme et de loisir, notamment à Pourville

A Pourville, l'activité commerciale est intimement liée aux symbioses avec les services de tourisme et de loisir. Les politiques d'aménagement urbain de la ville œuvreront à **renforcer l'image et l'attractivité de la station balnéaire**.

Encourager l'installation de commerces, d'artisans ou d'entreprises

Le PLU met en œuvre les conditions pour pérenniser les **grandes implantations industrielles** présentes sur son territoire (hameau du Plessis : Plastuni, fabrication de contenants pour cosmétiques / bourg d'Hautot : Cofinair, fabrication de réfrigérants pour la chimie).

Au-delà de ces grandes entreprises, le PLU encourage la **mixité fonctionnelle** dans les zones urbaines, c'est-à-dire l'installation d'activités non nuisantes (petit artisanat, bureaux, etc. ...) au sein des zones résidentielles dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette mixité des fonctions urbaines permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village-dortoir.

Permettre une potentielle reconversion du site industriel enclavé dans le bourg

Le site industriel Jacir est implanté depuis plusieurs décennies dans le bourg. La commune est favorable au maintien de cette activité, mais les contraintes d'accessibilité et le voisinage des zones résidentielles posent la question de son avenir. Pour cette raison, le PLU se doit d'anticiper une éventuelle reconversion du site, dans l'hypothèse d'un arrêt de l'usine à moyen ou long terme.



Protéger l'activité agricole

L'activité agricole est une **composante majeure du cadre de vie hautotais et de son économie**. La présence de **plusieurs exploitations agricoles dans le bourg d'Hautot** participe à l'affirmation de sa ruralité, mais pose la question de l'équilibre avec l'urbanisation résidentielle.



La protection de l'activité agricole se décline dans le PLU selon plusieurs sous-objectifs structurants :

- Respecter les marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers
- Préserver le foncier agricole, et notamment les terres les plus productives
- Prioriser le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Préserver les voies assurant la circulation des engins agricoles
- Faciliter la diversification des activités agricoles (vente directe, transformation, accueil touristique ...)

Maintenir le dynamisme de l'activité hippique à Hautot dans le cadre du tourisme littoral et favoriser la découverte du territoire par ce moyen respectueux de l'environnement

Avec trois centres équestres en activité, Hautot-sur-Mer est une **destination hippique renommée** de la région dieppoise. A la frontière entre agriculture et tourisme, ces activités participent à l'économie de loisirs et à la gestion de l'espace rural (exploitation des chemins, maintien de prairies).

O-11 / Proposer une image qualitative et attractive du territoire

Valoriser et renforcer la perception de la limite boisée du bourg depuis toutes les entrées

Comme les villages traditionnels du pays de Caux, le **bourg d'Hautot est entouré d'une ceinture arborée** qui marque la limite avec les grands paysages d'openfield. Toutefois, cette ceinture n'a pas été suffisamment recréée lors de la réalisation du lotissement des Monts, si bien que cette urbanisation est directement ouverte sur l'espace rural.

Le PLU impose la conservation de la ceinture arborée existante, car elle est garante de l'intégration paysagère du bourg dans le plateau cauchois, et encourage son confortement lorsqu'elle est absente.

Préserver les points de vue privilégiés sur les éléments remarquables

Le relief hautotais ouvre plusieurs points de vue panoramiques sur le territoire. Le panorama de la route des Falaises est évidemment l'un des plus spectaculaires, mais il en existe bien d'autres, depuis les coteaux de la vallée de la Scie ou depuis le plateau.



Panorama de Pourville-sur-Mer

Ces panoramas constituent des **points de vue privilégiés sur les espaces urbains et ruraux**, qui doivent orienter les objectifs de protection paysagère : préservation du maillage végétal (limites boisées, alignements bocagers, talus cauchois, jardins et parcs arborés, etc.), attention à la qualité des matériaux des toitures et des façades.

On veillera à ne pas fermer les milieux sur les coteaux afin de conserver la qualité des vues (attention à l'enfrichement par la végétation spontanée).

Requalifier les différentes entrées de la commune pour apaiser la circulation dans les villages et favoriser la qualité du cadre de vie

Les entrées de ville constituent des points de vue stratégiques, où les paysages ruraux entrent en contact avec les espaces urbains. Leur réaménagement doit répondre à de multiples objectifs : amélioration des tissus bordiers (trottoirs, accotements et clôtures), mise en valeur des constructions remarquables et intégration des éléments bâtis plus ordinaires, adoucissement du caractère routier (RD925 au passage de Petit-Appesville), etc.

O-12 / Préserver l'identité et le patrimoine urbain et rural du cœur de ville

Maintenir les ambiances caractéristiques des différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer dans les espaces publics, notamment en valorisant et en renforçant les éléments architecturaux typiques (motifs, matériaux...)



Mur en briques et galets à Pourville

Les différentes entités urbaines d'Hautot-sur-Mer sont associées à des ambiances qui leur confèrent une **identité propre**. L'association du bâti rural, des talus cauchois et des petites rues en cavée donnent au bourg d'Hautot une atmosphère de village ; à Petit-Appesville, l'organisation plus serrée du bâti et la forte mixité des fonctions tendent davantage vers une image de petite ville ; Pourville est une urbanisation résolument balnéaire, avec ses grandes villas tournées vers le front de mer.

Le PLU entend affirmer ces identités : respect des formes urbaines, des motifs architecturaux, qualité des clôtures, cohérence des espaces publics, etc.

Valoriser et promouvoir la réhabilitation du patrimoine local bâti et non bâti, la rénovation et la restauration des tissus urbains caractéristiques et patrimoniaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

Le patrimoine est un concept vivant, sujet à des changements d'occupants ou d'utilisation au fil des ans. La commune encourage la **mise en valeur des immeubles anciens de qualité**, que ce soit à

l'échelle de réhabilitations ponctuelles (par exemple, avec la réhabilitation d'une ancienne grange en habitation) ou dans le cadre d'opérations de renouvellement d'ensembles fonciers plus vastes.

O-13 / Favoriser les liens et les usages entre les entités et avec le territoire

Favoriser les déplacements actifs dans les entités et au cœur du patrimoine naturel et paysager

La commune dispose d'un grand nombre de liaisons douces reposant, en grande partie, sur des itinéraires de randonnées et de tourisme (GR21, GR210, sentiers de découverte du bois d'Hautot). Depuis l'été 2016, la véloroute du Lin relie Pourville à Petit-Apperville le long de la rue de la Mer, puis Offranville, etc., jusqu'à Fécamp.

Ces infrastructures **facilitent le recours aux déplacements non motorisés**. Le PLU envisage d'en **intensifier le maillage** avec de nouvelles liaisons sur la côte du Pâtis entre Petit-Apperville et Pourville (en lien avec le conservatoire du littoral), entre Petit-Apperville et Hautot par la côte du Soleil et le long de la route des Falaises entre Pourville et Dieppe.



Favoriser les déplacements actifs et alternatifs et leurs liaisons avec les autres modes de transports : transports collectifs, covoiturage ...

Un grand nombre de voies routières s'accompagnent de trottoirs pour le déplacement sécurisé des piétons. La commune s'attachera à favoriser, chaque fois que possible, l'amélioration et/ou la mise en place des circulations douces.

Ces liaisons douces seront avantageusement couplées avec les points de desserte en transport en commun (ligne de bus Dieppe / Saint-Valery-en-Caux avec des arrêts à Pourville, Petit-Apperville et Hautot) et les lieux de covoiturage.



Proposer des espaces de stationnement adaptés aux besoins (habitants, commerces, tourisme...) et aux nouveaux usages (déplacements actifs, covoiturage, véhicules électriques et leurs bornes de recharge...)

